



AGE – Planejamento Orçamentário 2019

FII Grand Plaza Shopping

19 / 12 / 2018

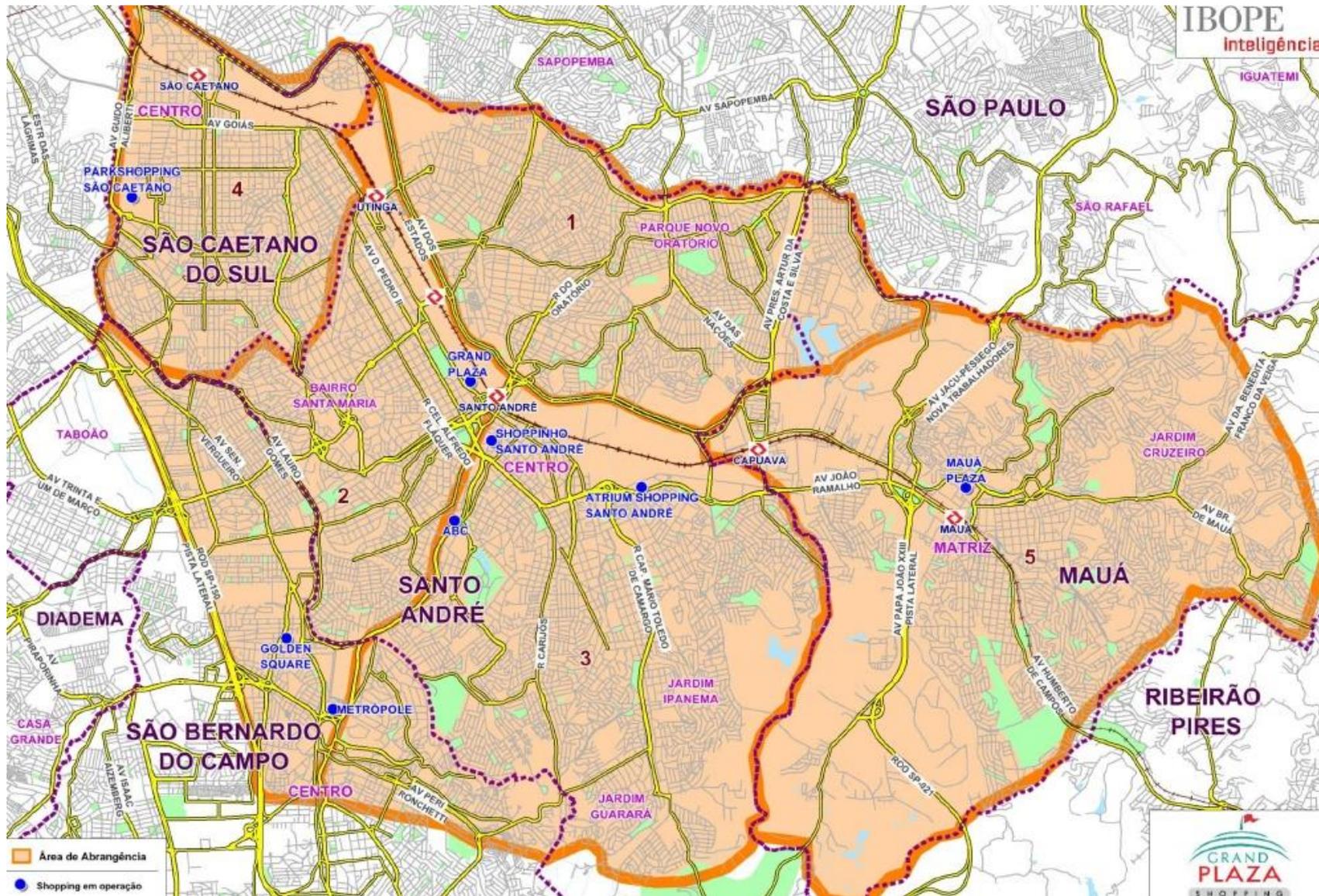


Grand Plaza Shopping

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável), com 72 mil metros quadrados. Localizado em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

- **Localização** - Av. Industrial, 600, Jardim, Santo André - São Paulo
- **Projeto arquitetônico** - Collaço & Monteiro Arquitetos Associados
- **Inauguração** - 23 de setembro de 1997
- **Principais operações: Âncoras:** Pernambucanas, Marisa, Riachuelo, Renner, Centauro, Extra, Smart Fit, C&C **Megalojas:** Besni, Kalunga, Casas Bahia, Ponto Frio, Miniso, Preçolandia, Fast Shop.
- **1 praça de alimentação e 1 Boulevard de Restaurantes**
- **Restaurantes:** Cruzeiros Bar, Portofino, Sodae Sushi, Johnny Rockets, Espetos 360 e Outback (Jan/2019)
- **Operações de lazer** - Cinemark, Boliche, Playland, Labirinto Games
- **Perfil Consumidor** - Classe AB

Área de Influência



Área de Abrangência
 Shopping em operação



Cenário Macro econômico ABC

✓ **Perspectiva Econômica para 2019 na região**

O ABC é uma região muito sensível às oscilações das atividades econômicas do Brasil como um todo. Ou seja, os movimentos do cenário nacional refletem diretamente no cenário regional. De qualquer modo, existe a expectativa de **retomada de crescimento na região em 2019**.

Mesmo que não seja uma recuperação rápida e tão consistente como o necessário, alguns aspectos justificam relativo otimismo. Entre eles está a trajetória de ascensão do crédito iniciada no início no ano passado. Destaca-se, ainda, a ampliação do volume de depósitos em poupança e o acréscimo de empregos formais, puxado especialmente pelos **segmentos da indústria de transformação e de serviços**. Outro ponto favorável é a disposição do mercado de investir em inovação, **especialmente na indústria automobilística**, gerando a necessidade de novos fornecedores e serviços.



Cenário Macro econômico ABC

✓ Nível de empregabilidade

O nível de **empregabilidade** é um termômetro expressivo no potencial econômico, esse nível **mostrou em 2018 ligeira melhora, registrando o melhor resultado desde 2013**. Para 2019, a tendência é de que o quadro continue evoluindo positivamente, embora não se espere números superiores ou parecidos com os do período pré-crise.

Além de atrair mais empresas, uma das preocupações da região em 2019 será manter ativo e crescente o setor privado, que é o segmento responsável pela geração mais efetiva de emprego e renda, repercutindo no consumo.

Um dado importante nesse sentido é o aumento, no ABC, do número de microempreendedores individuais (MEI), que nos últimos quatro anos praticamente dobrou, segundo a Serasa Experian. Atualmente, a região tem cerca de 100 mil MEIs registrados, a maior parte em Santo André, Diadema e São Bernardo.



Benfeitorias

ITEM	INVESTIMENTOS / BENFEITORIAS	PRIORIDADE	INVESTIMENTO 2019 (R\$)
01	Remediação Ambiental	LEGAL	1.300.000,00
02	Obra de Regularização dos Geradores (NR20) (continuação e obras civis)	LEGAL	80.000,00
03	Substituição das telhas e correção das calhas do Extra	ALTA	215.000,00
04	Retrofit de um grupo de sanitários (masculino e feminino)	ALTA	550.000,00
05	Retrofit do Centro Empresarial (continuação da obra)	ALTA	300.000,00
06	Transferência da tesouraria do estacionamento para prédio do shopping	ALTA	40.000,00
07	Atualização de equipamentos obsoletos das subestações	ALTA	100.000,00
08	Pintura das paredes do estacionamento externo G2	BAIXA	90.000,00
09	Pintura do reservatório e da fachada do P1	BAIXA	80.000,00
10	Instalação de portas de enrolar para segregação do mall do boulevard (Outback)	BAIXA	80.000,00



Resultados do Empreendimento

Para o fluxo de caixa do Fundo do Grand Plaza Shopping, consideramos como premissas:

RECEITAS OPERACIONAIS – Crescimento de 6%, sendo os principais responsáveis: estacionamento (+10%), Aluguel mínimo (5,5%)

DESPESAS OPERACIONAIS – Economia de 4,5%, sendo os principais responsáveis: Encargos de Lojas Vagas e Subsidiadas (-20,7%) e custos administrativos (-31,0%)

NOI – Crescimento de 6,9%

INVESTIMENTOS/BENFEITORIAS – Crescimento de 3,8%

RESULTADO – Crescimento de 6,7%



Fundo - 2019

Para o fluxo de caixa do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, consideramos como premissas:

RECEITAS OPERACIONAIS – De acordo com a previsão de distribuição do empreendimento, a ordem de R\$ 69,9 milhões, o que representa 6,7% de aumento em comparação com 2018 (Realizado até Novembro + Orçado de Dezembro).

DESPESAS OPERACIONAIS – Previsão no valor de R\$ 1,217 MM que representa um aumento de 8,59% frente ao projetado/realizado em 2018.

As principais despesas são:

- Taxa de administração (Rio Bravo + Contabilidade + Escrituração) : R\$ 949 mil/ano
- Honorários Advocatícios : R\$ 108 mil/ano
- Auditoria: R\$ 73 mil/ano

RESULTADO NÃO OPERACIONAL – R\$ 411 mil (receitas financeiras)



Fundo - 2019

Com base nas premissas mencionadas anteriormente, e considerando a distribuição aos cotistas de 100% do resultado em regime de caixa, **será distribuído em 2019** o valor de **R\$ 69,3¹ milhões, aumento de 8,4% quando comparado a 2018 (Realizado até novembro + Orçamento de Dezembro)**

¹ “Os valores apresentados foram estimados pelo Administrador com base na expectativa de receitas e despesas para o fundo em 2019. O resultado efetivo do fundo no ano fiscal de 2019, portanto, poderá variar significativamente do resultado ora apresentado, seja em razão de ajustes ao orçamento solicitados pelos cotistas ou em razão de fatos que fogem ao controle do Administrador”.

Contatos

RIO BRAVO INVESTIMENTOS

Av. Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar
São Paulo – SP
Brasil

Telefones

(11) 3509-6600

Anita Spichler Scal

anita.spichler@riobravo.com.br

(11) 3509-6662

Everton Carajelescow

everton.carajelescow@riobravo.com.br

(11) 3509-6680

Samille Altea Leme

samille.leme@riobravo.com.br

(11) 3509-6637



Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.